



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 8 listopada 2022 r.

Poz. 7760

UCHWAŁA NR XLVIII/636/22 RADY GMINY DOPIEWO

z dnia 24 października 2022 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w miejscowości Gołuski,
w rejonie ul. Szkolnej, Ogrodowej i drogi ekspresowej S11, gmina Dopiewo – część A.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503), Rada Gminy Dopiewo uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu w miejscowości Gołuski, w rejonie ul. Szkolnej, Ogrodowej i drogi ekspresowej S11, gmina Dopiewo – część A, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dopiewo.

2. Załączniki do uchwały stanowią:

- 1) część graficzna, będąca integralną częścią uchwały, zwana dalej „rysunkiem planu” – załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Dopiewo o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Gminy Dopiewo o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych – załącznik nr 3;
- 4) dane przestrzenne dotyczące planu – załącznik nr 4.

3. Granice obszaru objętego planem określone są na rysunku planu.

§ 2. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię określającą minimalną odległość od linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, w jakiej można sytuować budynki;
- 2) powierzchni całkowitej zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitej kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków na działce budowlanej;
- 3) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni zajęta budynkami, przy czym powierzchnię zabudowy budynku wyznacza rzut pionowy jego zewnętrznych krawędzi ścian do powierzchni działki budowlanej;
- 4) tablicy informacyjnej – należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, informacji turystycznej, przyrodniczej lub edukacji ekologicznej;
- 5) terenie – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o ustalonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym lub cyfrowo-literowym.

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenia terenów:

- 1) teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem P/U;
- 2) teren wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczony na rysunku planu symbolem WS;
- 3) tereny zieleni, oznaczone na rysunku planu symbolami 1Z, 2Z, 3Z, 4Z;
- 4) tereny komunikacji:
 - a) 1KDD, 2KDD – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej.

§ 4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) nakaz sytuowania budynków przy uwzględnieniu nieprzekraczalnych linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszczenie lokalizacji dojazdów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) minimalne powierzchnie działek budowlanych, ustalone w planie, nie dotyczą wydzielania działek pod dojeżdża, dojazdu, pod obiekty infrastruktury technicznej i w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami;
- 4) dopuszczenie lokalizacji tablic informacyjnych;
- 5) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, będących tablicą lub urządzeniem reklamowym, skierowanych do użytkowników drogi ekspresowej S11, mogących rozpraszać ich uwagę, z zachowaniem przepisów odrębnych.

§ 5. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

- 1) nakaz, aby oddziaływanie z instalacji, związanych z przeznaczeniem terenu, nie powodowało przekroczenia standardów jakości środowiska, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z dopuszczeniem inwestycji celu publicznego oraz z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem P/U dopuszczenie lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 4) zakaz lokalizacji zakładów i instalacji związanych z odzyskiem i unieszkodliwianiem odpadów, w tym ich magazynowaniem oraz zbieraniem, z zastrzeżeniem pkt 5;
- 5) dopuszczenie zbierania odpadów oraz wstępnego magazynowania, związanych wyłącznie z prowadzoną działalnością gospodarczą;
- 6) zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) nakaz zapewnienia właściwego poziomu hałasu wewnątrz budynków przeznaczonych na pobyt ludzi, zlokalizowanych na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem P/U, poprzez zastosowanie środków technicznych, technologicznych i organizacyjnych zmniejszających uciążliwość związane z hałasem, w tym komunikacyjnym i przemysłowym, do wartości dopuszczalnych, określonych w przepisach odrębnych.

§ 6. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu nie podejmuje się ustaleń.

§ 7. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej ustala się w granicach obszarów ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w ewidencji zabytków wskazanych na rysunku planu:

- a) nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu,
- b) nakaz uzyskania pozwolenia właściwego miejscowo konserwatora zabytków na prowadzenie badań archeologicznych, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę.

§ 8. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nie podejmuje się ustaleń.

§ 9. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, ustala się:

- 1) nakaz zachowania przepisów odrębnych w granicach, wyznaczonych na rysunku planu, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat;
- 2) nakaz zachowania przepisów odrębnych w granicach, wyznaczonych na rysunku planu, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat;
- 3) uwzględnienie uwarunkowań wynikających z lokalizacji w granicach, wyznaczonych na rysunku planu, obszarów, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat.

§ 10. 1. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:

- 1) minimalną powierzchnię działki budowlanej – 3000 m²;
- 2) minimalną szerokość frontu działki budowlanej – 30 m;
- 3) kąt położenia granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego dróg publicznych od 70° do 110°.

2. Nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

§ 11. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ustala się nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu i zabudowie terenu ograniczeń wynikających z odległości technicznych od sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 12. Dla terenu obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem P/U ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację obiektów budowlanych produkcyjnych, magazynowych, składów;
- 2) lokalizację obiektów budowlanych usługowych, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 4) dopuszczenie lokalizacji w ramach jednej działki budowlanej jednego lub kilku rodzajów obiektów budowlanych, o których mowa w pkt 1 i 2;
- 5) dopuszczenie lokalizacji obiektów budowlanych uzupełniających: portiernie,
z zastrzeżeniem pkt 6;
- 6) dopuszczenie lokalizacji obiektów budowlanych uzupełniających o powierzchni zabudowy nie większej niż 30 m², poza ustaloną nieprzekraczalną linią zabudowy;
- 7) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,0 do 1,6 liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
- 8) maksymalną powierzchnię zabudowy – 80% powierzchni działki budowlanej;
- 9) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 10%;
- 10) maksymalną wysokość:
 - a) budynków – 20,0 m,
 - b) budowli – 25,0 m;

- 11) dopuszczenie lokalizacji masztów, kominów, zbiorników oraz innych urządzeń technicznych, związanych z technologią produkcji o maksymalnej wysokości do 25,0 m;
- 12) dowolną geometrię dachów;
- 13) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 3000 m²;
- 14) obsługę komunikacyjną z terenu drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDD.

§ 13. Dla terenu wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczonego na rysunku planu symbolem WS ustala się:

- 1) zachowanie dotychczasowego sposobu użytkowania terenu – rowy i ciekі naturalne;
- 2) zakaz likwidacji rowów i cieków naturalnych z dopuszczeniem ich skanalizowania z zachowaniem ciągłości i przepustowości;
- 3) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych z dopuszczeniem urządzeń wodnych w rozumieniu przepisów odrębnych, z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) dopuszczenie lokalizacji, z zachowaniem ciągłości oraz przepustowości rowu i ciekі naturalnego, sieci infrastruktury technicznej.

§ 14. Dla terenów zieleni, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1Z, 2Z, 3Z, 4Z ustala się:

- 1) lokalizację zieleni;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) obiektów małej architektury,
 - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - c) dojść i dojazdów;
- 3) zakaz lokalizacji:
 - a) budynków,
 - b) stanowisk postojowych;
- 4) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 80%.

§ 15. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) dla terenów dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDD, 2KDD:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) zakaz sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych i urządzeń, niezwiązanych lub kolidujących z funkcją terenu,
 - c) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - d) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych;
- 2) nakaz zapewnienia wymaganych stanowisk postojowych na działce budowlanej, w liczbie nie mniejszej niż:
 - a) jednego stanowiska postojowego na 100 m² powierzchni użytkowej funkcji usługowej, w tym handlowej,
 - b) jednego stanowiska postojowego na 100 m² powierzchni użytkowej funkcji produkcyjnej lub trzech stanowisk postojowych na 10 zatrudnionych,
 - c) jednego stanowiska postojowego na 200 m² powierzchni użytkowej funkcji magazynowej i składowej lub jednego stanowiska postojowego na 3 zatrudnionych w zabudowie składów i magazynów;
- 3) nakaz zapewnienia stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy, odbudowy, remontu oraz rozbiórki sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w zakresie odprowadzania ścieków komunalnych i przemysłowych:
 - a) odprowadzanie ścieków komunalnych i przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszczenie odprowadzania ścieków komunalnych i przemysłowych do szczelnych zbiorników bezodpływowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zasilanie z sieci gazowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) podłączenie do sieci elektroenergetycznej,
 - b) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się nakaz stosowania do celów grzewczych i technologicznych paliw charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisyjnymi, energii elektrycznej lub odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) nakaz gromadzenia i zagospodarowania odpadów, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 16. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów nie podejmuje się ustaleń.

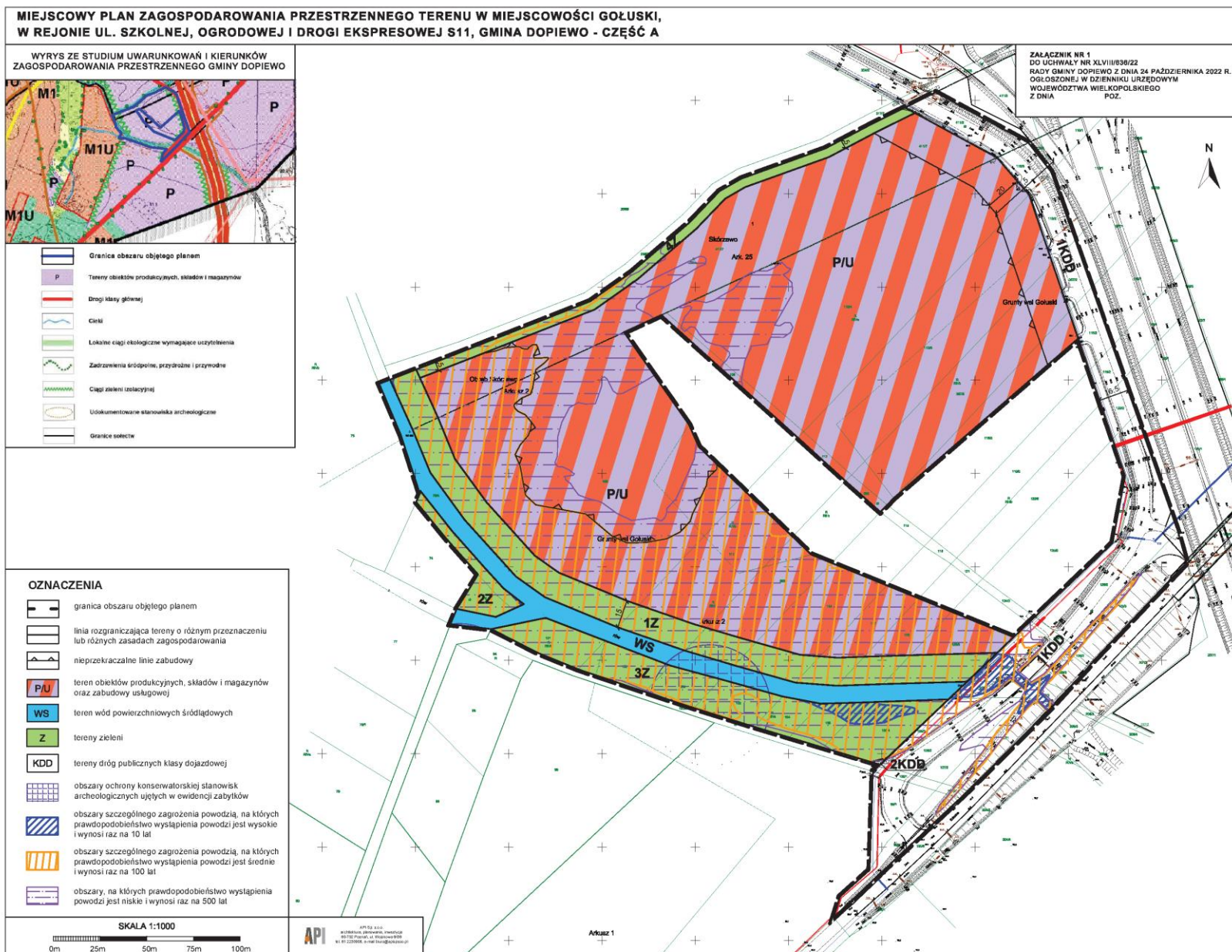
§ 17. Ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 10%.

§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dopiewo.

§ 19. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący Rady

(-) Leszek Nowaczyk



**Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XLVIII/636/22
Rady Gminy Dopiewo
z dnia 24 października 2022 r.**

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY GMINY DOPIEWO

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w miejscowości Gołuski, w rejonie ul. Szkolnej, Ogrodowej i drogi ekspresowej S11, gmina Dopiewo – część A.

Na podstawie art. 17 pkt 14) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) Rada Gminy Dopiewo rozstrzyga, co następuje:

§1. Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 23 lipca 2021 r. do 16 sierpnia 2021 r. w siedzibie Urzędu Gminy Dopiewo. W dniu 6 sierpnia 2021 r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. Termin składania uwag wyznaczono w nieprzekraczalnym terminie do dnia 31 sierpnia 2021 r.

W wyznaczonym terminie do Urzędu Gminy w Dopiewie wpłynęły 2 uwagi, które zostały uwzględnione przez Wójta Gminy Dopiewo.

Na skutek dokonania zmian wynikających z uwzględnionych uwag oraz z uwagi na zmniejszenie obszaru opracowania planu, projekt planu, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został ponownie wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 9 grudnia 2021 r. do 31 grudnia 2021 r. w siedzibie Urzędu Gminy Dopiewo. W dniu 30 grudnia 2021 r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu.

Termin składania uwag wyznaczono w nieprzekraczalnym terminie do dnia 17 stycznia 2022 r.

W wyznaczonym terminie do Urzędu Gminy w Dopiewie nie wpłynęły żadne uwagi.

W związku z wprowadzeniem zmian wynikających z aktualizacji map zagrożenia powodziowego projekt planu został ponownie przekazany do zaopiniowania i uzgodnienia przez organy zobowiązane do współpracy przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Po wprowadzeniu zmian wynikających z opinii lub uzgodnień, projekt planu – część A, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został ponownie wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 30 czerwca 2022 r. do 21 lipca 2022 r. w siedzibie Urzędu Gminy Dopiewo. W dniu 15 lipca 2022 r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. Termin składania uwag wyznaczono w nieprzekraczalnym terminie do dnia 4 sierpnia 2022 r.

W wyznaczonym terminie do Urzędu Gminy w Dopiewie nie wpłynęły żadne uwagi.

Wobec powyższego Rada Gminy Dopiewo nie rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag.

**Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XLVIII/636/22
Rady Gminy Dopiewo
z dnia 24 października 2022 r.**

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY GMINY DOPIEWO

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w miejscowości Gołuski, w rejonie ul. Szkolnej, Ogrodowej i drogi ekspresowej S11, gmina Dopiewo – część A.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) Rada Gminy Dopiewo rozstrzyga, co następuje:

§1. Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:

- 1) zadania w zakresie budowy i przebudowy dróg gmina Dopiewo będzie realizowała, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych;
- 2) zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci infrastruktury technicznej zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych;
- 3) zadania z zakresu gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z ustaleniami planu miejscowego, a także zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy Dopiewo, regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gmin – uczestników Związku Międzygminnego „Centrum Zagospodarowania Odpadów – SELEKT” oraz z przepisami odrębnymi;
- 4) podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowić będą zapisy Wieloletniej Prognozy Finansowej Gminy Dopiewo;
- 5) inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje. Określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu Wieloletniej Prognozy Finansowej Gminy Dopiewo.

§2. Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej określonych w planie:

- 1) wydatki z budżetu gminy;
- 2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy – w ramach m.in.:
 - a) dotacji unijnych,
 - b) dotacji samorządu województwa,
 - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
 - d) kredytów i pożyczek bankowych,
 - e) innych środków zewnętrznych;
- 3) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilnoprawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego, a także właścicieli lub zarządców nieruchomości.

Załącznik Nr 4
do uchwały Nr XLVIII/636/22
Rady Gminy Dopiewo
z dnia 24 października 2022 r.

Zalacznik4.gml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.)
ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**